

Begründung

zum

Bebauungsplan „Kreuzmatten–Nord“

auf der Gemarkung Reute (Landkreis Emmendingen)

I. Ziel und Zweck der Planung

Bis auf eine Teilfläche im Bereich „Hundslache“, die als Erweiterungsfläche für einen dort ansässigen Betrieb reserviert ist, der als größter Arbeitgeber der Gemeinde Reute langfristig auf der gesamten Fläche eine Betriebserweiterung plant, sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbestandorte „Kreuzmatten“ und „Hundslache“ bis zum heutigen Zeitpunkt größtenteils mit Betrieben bebaut.

Demgegenüber besteht im Augenblick ein aktueller dringender Bedarf an Gewerbeflächen.

Neben den konkret geäußerten Ansiedlungs- und Erweiterungswünschen einzelner Reutemer Betriebe hat eine im Jahr 1999 erstellte Erhebung über den Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Reute ergeben, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht, kurzfristig neue Gewerbeflächen – insbesondere für Reutemer Betriebe – zu erschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein mögliches Abwandern dieser Betriebe verhindern und somit Arbeitsplätze in der Gemeinde sichern. Hierbei ist primär an die Standortsicherung bzw. Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. mittelständigen Handwerksbetrieben gedacht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzmatten-Nord“ ergibt sich die Möglichkeit im Gewerbegebiet für mindestens vier Reutemer Betriebe an diesem Standort anzusiedeln.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes soll auf einer Fläche von ca. 1.600 m² ein Mischgebiet für kleinere Büro- und Dienstleistungsbetriebe als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet entstehen. Im Mischgebiet soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten in Verbindung mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen das Ziel erreicht werden, dass tatsächlich eine gemischte Nutzung zustande kommt.

II. Ist-Zustand und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Kreuzmatten-Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,08 ha. Der Bereich liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Kreuzmatten“ im direkten Anschluss an die Möslestraße; östlich grenzt die Fläche an die dort vorhandene Bebauung, die im Wesentlichen durch Wohnen geprägt ist. Westlich und nördlich sind die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist zum größten Teil Ackerland. Ein ca. 5 und 10 m breiter Streifen entlang der Möslestraße ist eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen.

III. Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des regionalen Grundwasserschonbereiches. Im geplanten Baugebiet schneiden sich die beiden Wasserschutzgebiete der Zonen III A und III B des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Tiefbrunnen III und IV.

Westlich verläuft die Grenze des im Regionalplan festgesetzten Regionalen Grünzugs.

IV. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb ist es erforderlich gleichzeitig den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierfür hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute am 19. Mai 1999 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Möslestraße auf der Gemarkung Reute beschlossen (Beschluss zur 3. Änderung des FNP für den Bereich „Kreuzmatten Nord“ auf Gemarkung Reute). Des Weiteren hat die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 11. März 1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute generell vorzuschreiben. Der zu ändernde Bereich soll im Rahmen der Fortschreibung als gewerbliche Baufläche (G) Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte

In öffentlicher Verbandsversammlung am	19.05.1999
Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt vom	08.07.1999
Vorgezogene Bürgeranhörung (Informationsveranstaltung) erfolgte am	15.07.1999
Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom	08.07.1999
Prüfung und Stellungnahme der Anregungen und Stellungnahmen und Billigung des FNP-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung erfolgte am	25.10.2000
und	17.01.2001
Bekanntmachung öffentliche Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt vom	25.01.2001
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom	05.02.2001
bis einschließlich	05.03.2001
Die Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom	19.01.2001
Die Behandlung der Anregungen (Abwägung) und der Wirksamkeitsbeschluss Erfolgt in öffentlicher Sitzung am	20.03.2002
Die Vorlage an das Landratsamt Emmendingen zur Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Schreiben vom	27.03.2002
Die Bekanntmachung der Genehmigung vom 25.06.2002 erfolgte jeweils ortsüblich in Denzlingen am	11.07.2002
in Vörstetten am	11.07.2002
in Reute am	11.07.2002

Nach dem Verfahrensstand (Wirksamkeit) des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan „Kreuzmatten Nord“ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Vorlage des Bebauungsplanes an das Landratsamt zur Genehmigung ist nicht mehr erforderlich.

V. Städtebauliches Planungskonzept

1. Verkehrsplanung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Möslestraße. Entlang der Möslestraße sind Längsparkplätze geplant.

Eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die Möslestraße an die Kreisstraße (K 5130) gewährleistet.

2. Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der ein sinnvolles Grünkonzept für das Baugebiet erarbeitet hat, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz ermittelt und entsprechende Maßnahmen auch außerhalb des Planungsgebietes vorschlägt.

Zur Eingrünung des Planungsgebietes an der Nordseite ist im Mischgebiet eine 3,00 m breite Fläche mit entsprechendem „privatem Pflanzgebot“ vorgesehen. Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine Fläche von ca. 1.000 m² als Ausgleichs- und Retentionsfläche vorgelagert. An der Westseite des Planungsgebietes soll ebenfalls ein 3,00 m breiter Grünstreifen der gewerblichen Nutzung vorgelagert werden. Entlang der Möslestraße ist ein „privates Pflanzgebot“ und eine teilweisen Sicherung der vorhandenen Obstbäume vorgesehen. Der Bereich des privaten Pflanzgebotes entlang der Möslestraße darf je Grundstück ein mal für Ein- und Ausfahrten bis zu 6 m unterbrochen werden. Stellplätze sind in diesem Bereich unter der Voraussetzung zulässig, dass ein entsprechender Ausgleich auf dem Grundstück an anderer Stelle nachgewiesen wird. Hof- und Lagerflächen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Innerhalb des Planungsgebietes sind entlang der Möslestraße im Bereich der öffentlichen Parkstreifen Bäume geplant.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sollen die geplanten öffentlichen Stellplätze in Rasenfugenpflaster angelegt werden.

Zu den privaten Grundstücksflächen wurden Vorschriften bzgl. Versiegelungsgrad und Begrünung erlassen.

3. Baugestaltung

Um einen geordneten Übergang zur vorhandenen Bebauung, insbesondere zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Abstufung der Traufhöhen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet vorgesehen. Für das Gewerbegebiet soll eine maßvolle Traufhöhe festgesetzt werden, die sich ebenfalls an den vorhandenen Höhen im Gewerbegebiet „Kreuzmatten“ orientiert. Hier soll insbesondere auch die Ortsrandlage berücksichtigt werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes wird westlich ein Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 6.300 m² und östlich ein Mischgebiet mit einer Größe von ca. 1.600 m² festgestellt.

Ziel des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und mittelständischen Handwerksbetrieben. Demzufolge sollen die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 grundsätzlich zulässigen und die unter Abs. 3 Ziff. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden. Betriebsinhaber-

und Betriebsleiterwohnungen soll durch eine Beschränkung der Wohnfläche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete können ausgeschöpft werden, wenn als Ausgleich hierfür vorgeschlagene Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück oder am Gebäude durchgeführt werden.

Das Mischgebiet soll als Puffer zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten gewerblichen Nutzung dienen. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten je Grundstück, soll sicherstellen, dass sich im Mischgebiet in erster Linie nicht störende Gewerbe- bzw. Büro- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln und somit eine tatsächliche Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet wird damit begründet, dass auf Grund der Größe und Struktur der Gemeinde Reute, Vergnügungsstätten in dem geplanten Baugebiet nicht erforderlich bzw. nicht gewünscht sind. In den bestehenden Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

VI. Umweltverträglichkeit (Eingriffs/Ausgleichsmaßnahmen)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Kreuzmatten-Nord“ stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff nach § 1a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz dar. Eine Bewertung im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages (Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung) hat ergeben, dass eine Ersatzfläche von ca. 2.000 m² außerhalb des Planungsgebietes erforderlich ist.

Ein Ausgleich ist im geringen Umfang innerhalb des Planungsgebietes möglich (siehe grünordnerischer Fachbeitrag und Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Gemeinde Reute verpflichtet sich, die im grünordnerischen Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Biotopflächen nicht betroffen.

VII. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

Die Gemeinde Reute ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg durch den die Wasserversorgung für das künftige Planungsgebiet sichergestellt ist. Die Strom- und Gasversorgung ist nach Mitteilung der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

2. Entsorgung

Die Entsorgung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser soll über eine Regenwasserretentionsfläche im Bereich der Ausgleichsflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes mit einem Überlauf und späteren Anschluss als Vorfluter in den Furtgraben nördlich der Kreisstraße (K 5130) erfolgen. Die erforderlichen Detailplanungen und wasserrechtlichen Ver-

fahren für die Entwässerung des Gebietes werden im Einvernehmen mit dem Landratsamt Emmendingen erstellt.

3. Grundwasserschonbereich

Die Tiefe des mittleren Grundwasserhöchststandes für das Baugebiet „Kreuzmatten-Nord“ beträgt 196,60m+NN. Dies ist bei der Planung bzw. Realisierung zu berücksichtigen.

VIII. Städtebauliche Daten

1. Bauflächen			
(einschließlich Flächen mit privatem Pflanzgebot)	7.870 m ²	=	73 %
a) Gewerbegebiet	6.287 m ²		
b) Mischgebiet	1.583 m ²		
2. Straßen- und Wegeflächen	1.797 m ²	=	16 %
3. öffentliche Grünflächen	1.173 m ²	=	11 %
Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt	10.840 m ²	=	100 %
Es werden 18 öffentliche Längsparker angelegt.			

IX. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Reute entsteht für die Erschließung des Baugebietes voraussichtlich Kosten in Höhe von 993.000,00 DM. Die Kosten verteilen sich im einzelnen auf:

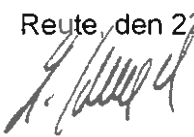
1. Straßenbau	141.000,00 €
1a. Straßenbeleuchtung	8.000,00 €
2. Wasserversorgung	27.000,00 €
3. Kanalisation	134.000,00 €
3a. anteilige Kosten für Regenwasserbehandlung im Gewinn „Hundslache“	35.000,00 €
4. Straßenbegleitbegrünung	12.500,00 €
5. Ausgleichsmaßnahmen	26.500,00 €
6. Nebenkosten, Honorare	65.000,00 €
	449.000,00 €

Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden als Ausgaben in den Haushalt 2001 eingestellt.

X. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 Baugesetzbuches ist nicht erforderlich, da die Gemeinde in der Zwischenzeit im Eigentum aller Grundstücke ist.

Reute, den 22.07.2004



Schlegel, Bürgermeister

